1. Ausfertigung

Satzung



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Festsetzungen für das gesamte Plangebiet

1. Ausschluß von Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

2. Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Stellplätze und Garagen sind nur auf den dafür festgesetzen Flächen zulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Befestigung von privaten Verkehrsflächen:
Garagenzufahrten, Terrassen und Hauszugänge sind mit dauerhaft versickerungsfähigen Belägen, Stellplätze mit wasserdurchlässigem Pflaster und Fußwege mit wassergebundener Decke auszubilden.

4. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONW

Hausgruppenweise ist eine einheitliche Gestaltung der Dach- und Fensterflächen zu wählen. Die Fassaden sind in weißem oder pastellfarbenem Putz herzustellen und wahlweise mit einem Sockel aus Klinker zu versehen.

Dachgauben und Dachausschnitte sind nicht zulässig.

In dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist eine Dachneigung von 38° festgesetzt.

II Festsetzungen für Teilbereiche

1. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die mit (A) gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Anlieger und der Stadt Dortmund zu belasten.

Die mit (B) gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Stadt Dortmund zu belasten. Sie sind zu pflegen und zu unterhalten.

2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB i.V. mit § 86 (1) Nr. 4 BauO NW

Die Garagenrückwände sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Auf den mit der Ziffer (1) gekennzeichneten Grundstücken ist in den hinteren Gartenbereichen jeweils ein Obstbaum (Stammumfang 16 - 18 cm) zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Auf den mit der Ziffer (2) gekennzeichneten Grundstücken ist in den Vorgärten jeweils ein kleinkroniger Laubbaum (Kugelahorn, Stammumfang 20 - 25 cm) zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Rückwärtige bzw. seitliche Einfriedungen von Grundstücken, die an bestehende Gärten bzw. öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind als Schnitthecken mit einer Mindesthöhe von 1,20 m anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind nur standortgerechte, heimische Laubgehölze wie z. B. Hainbuche, Weißdorn und Liguster zu verwenden.

3. Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung

Schutz von unterirdischen Leitungen
In dem mit der Ziffer (3) gekennzeichneten Bereich sind bei geplanten Anpflanzungen in einer Breite von 3 m beidseits der vorhandenen und geplanten Kanaltrassen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher vorzusehen.

Hinweise

Bodeneingriffe und Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochensplitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens. Die Entdeckung von Bodendenkmalen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Dortmund unverzüglich anzuzeigen (Tel. 50 24292, Fax 50 26730). Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gemäß § 16 (4) Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) berechtigt, das entdeckte Denkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen. Die Entdeckungsstätte ist gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Erdarbeiten, Bodenbewegungen

Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge in besonderem Maße gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind oder Erreger übertragbarer Krankheiten enthalten oder hervorbringen können, so sind diese gemäß § 29 Abs. 4 und 5 Landesabfallgesetz NW in der Fassung vom 21.06.1988 (Gesetz- und Verordnungsblatt NW: Bl. 250 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.1995 (SGV NW 74) i.V.m. § 2 Abs. 2 Abfallgesetz vom 27.08.1986 (BGBl. I. S. 1410 ff.) unverzüglich der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Umweltamt der Stadt Dortmund anzuzeigen. In einem solchen Fall können die zuständigen Fachbehörden weiterreichende Schutz-, Sicherheits- oder Sanierungsmaßnahmen fordern. Bodenaushub darf nicht als Abfall anfallen, sondern sollte nach Möglichkeit auf dem Gelände verbleiben. Verfüllungsmaßnahmen oder Modellierungen des Geländes dürfen grundsätzlich nur mit unbelastetem natürlichem Material erfolgen. Sollten Recyclingbaustoffe oder belasteter Bodenaushub eingesetzt werden, ist die untere Abfallwirtschaftsbehörde -60/3-3- vorab zu informieren.

Beseitigung von Niederschlagswasser

Hinsichtlich des Niederschlagswassers ist bei Bauvorhaben in jedem Fall unter Hinzuziehung der "Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund" vom 17.12.1998 zu prüfen, ob der Abfluss des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. Versickerung oder Rückhaltung zu vermeiden oder merklich zu verlangsamen ist. Soweit die Möglichkeit besteht, sollte hiervon Gebrauch gemacht werden. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind hierbei zu beachten.

In § 51 a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein Westfalen (Landeswassergesetz LGW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NW S. 926, SGV NW 77) ist der Umgang mit Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen sind, neu geregelt.

Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8 BNatschG für landschaftspflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Soweit in diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine anderen Regelungen getroffen werden, gelten für die Gestaltung und Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen die Ausführungsgrundsätze der Stadt Dortmund in der jeweils gültigen Fassung. Dies gilt nicht für Grundstücke, die Private von der Stadt Dortmund erwerben. Hier sind die Kosten für den ökologischen Ausgleich in Grundstückspreis enthalten.

Baumschutz

Soweit keine anderen Regelungen getroffen sind, gelten für den vorhandenen Baumbestand die Bestimmungen der "Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Dortmund" in der jeweils gültigen Fassung.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 04/01 überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist einwandfrei möglich.

Dortmund, den 31.05.2001

Dipl. Ing. Wiegand
Öff. bestellter Vermessungsassistent

Der Rat der Stadt hat am 02.08.1995 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl.I.S.2141/SGV.BGBl.&/FNA 213-1) beschlossen, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Mg 155 aufzustellen, und die Bürger nach § 33 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung zu beteiligen.

Dortmund, den

Oberbürgermeister

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 02.08.1999 bis 10.09.1999 stattgefunden.

Dortmund, den

Stadtplanungsamt

Der Rat der Stadt hat am ..... nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB beschlossen, diesen Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung öffentlich auszulegen.

Dortmund, den

Oberbürgermeister

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats vom ..... bis ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Dortmund, den

Stadtplanungsamt

Der Rat der Stadt hat am 28.6.01 i.V.m. §72 BauGB nach § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S.666, SGV NW 2023) diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dortmund, den 7.8.2001

Oberbürgermeister

Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluß ist nach § 10 BauGB in der "Dortunder Bekanntmachungen" - Amtsblatt der Stadt - Nr. 33 vom 23.8.01 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Mg 155 in Kraft getreten.

Dortmund, den 28.08.2001

Stadtplanungsamt

Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung vom 26.05.1990 (GV NW 1666, S. 570) bestätigt, daß der Wortlaut der Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Mg 155 mit dem Beschluß des Rates vom 28.6.01 übereinstimmt und daß die Verfahrensvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung eingehalten worden sind.

Dortmund, den 20.08.01

Oberbürgermeister

Dieses Blatt Nr. 1 der Entwurfsfertigung ist Bestandteil des aus 2 Blättern bestehenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Mg 155 und trägt mit dem Blatt 2 (den Blättern ---) der Entwurfsfertigung eine Einheit.

Dortmund, den 08.08.01

Stadtrat

FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) UND NACH DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl.I.S.123)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 2 - § 11 BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 und 21a BauNVO)

- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
- (0,8) — Geschoßflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO
- II — Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
- FH — Höchstgrenze der Firsthöhe. Die Firsthöhe wird gemessen von der nächstgelegenen, fertig ausgebauten Erschließungsanlage.
- TH — Höchstgrenze der Traufhöhe. Die Traufe ... wird bestimmt durch die Schnittlinien der Außenflächen der Lieferzeichnung mit der Dachfläche. Die Begrenzung der Außenflächen wird bestimmt nach der jeweils gültigen DIN 277

Bauweise, Baulinie - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- M — Mischverkehrsfläche (z.B. Wohnstraße)
- F+R — Fuß- und Radweg
- P — Parkfläche öffentlich

Versorgungsflächen und Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (hecken) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- anzupflanzender Baum

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St — Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Ga — Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans (§§ Abs. 7 BauGB)
- (A) — Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- (B) — Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Zugänglichkeitslinien für Baugebiete
- (3) — Textliche Festsetzungen
- E — mit E gekennzeichnete Grundflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Festsetzungen auf der Grundlage der Landesbauordnung (BauONW) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs.1 und Abs. 4 der Bauordnung für das Land NW in der Fassung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218/SGV NW 232)

- SD — Hauptfirstrichtung; Satteldach
- z.B.: 38° — = Dachneigung. Die festgesetzte Dachform bezieht sich nicht auf Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Garagen

Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Darstellungen

Sonstige Darstellungen

- vorhandene Flurstücksgrenze
- 156 — Flurstücksnummer
- vorhandenes Wohngebäude
- vorhandenes Wirtschafts- oder Industriegebäude
- Eingang
- geplantes Gebäude
- Überfahrt
- Vorschlag für die Bepflanzung und Einsaat von Stellplätzen

STADT DORTMUND
PLANUNGSAMT
Abt.: 61/4

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Mg 155 "Südlich Donarstraße"

Ortsteil/Plangebiet: Dortmund-Nette zwischen Donarstraße und Waterloostraße

Blatt-Nr.: 1 **Vorhaben- und Erschließungsplan**

Maßstab: 1 : 500

Zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört die Begründung vom 12.04.2001 und das Räumliche Konzept - Blatt Nr. 2

Vorhabenträger: Viterra Baupartner AG, Philippstraße 3, 44803 Bochum

Entwurfsverfasser: Pesch & Partner, Architekten Stadtplaner GbR

Datum: 12.04.2001

h/b = 761.4 / 575.0 (0.67m)

ALLPLAN FT